



## Asemakaavan selostuksen luonnos

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Oikotie 2-4**

### **Asemakaava**

**Asemakaavamuutos koskee lähivirkistysaluetta ja puistoaluetta, kiinteistötunnus 710-404-1-0 ja 710-402-1-10.**

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 12 liikerakennusten korttelialue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, sekä suojeluviherialue (EV).**

Kaavan laatija  
Kaava numero  
Piiustusnumero  
Vireilletulo  
Käsittely

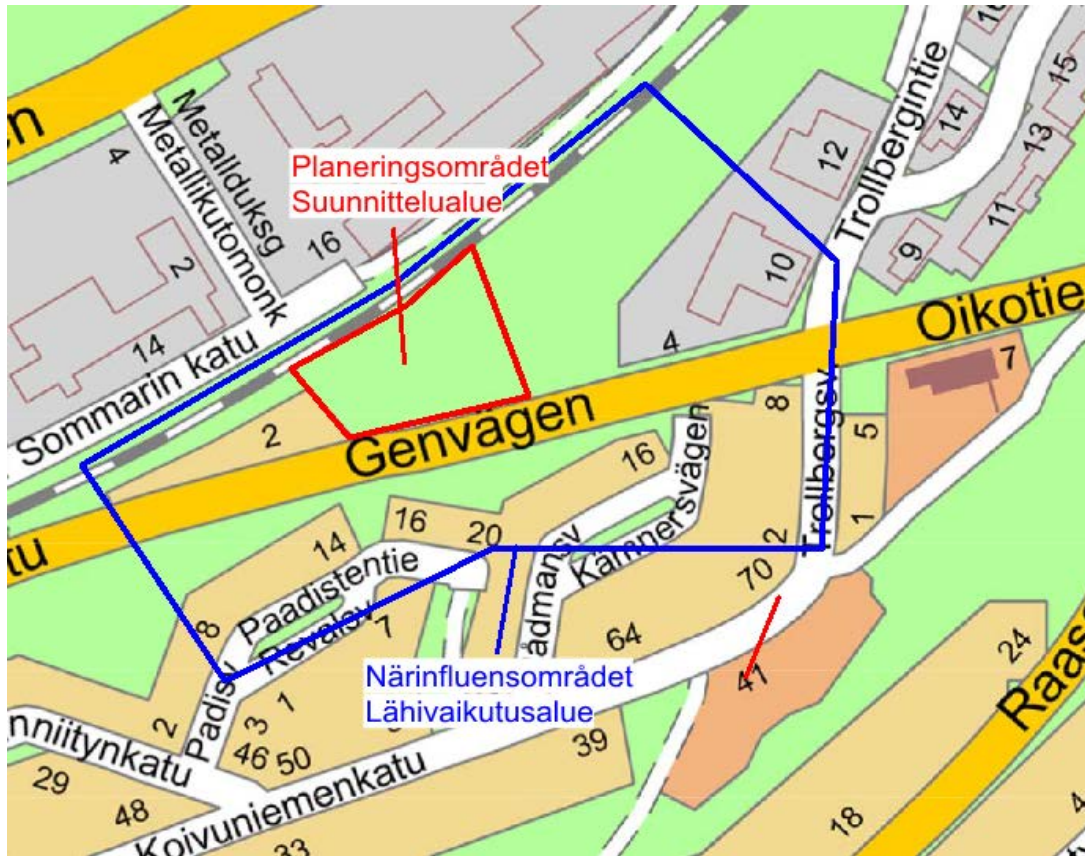
Kaupunkisuunnitteluosasto  
xxx  
xxx (luonnos)  
Kuulutus xx.x.2016  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Asemakaavamuutoksen luonnos  
Asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta xx.xx.2016 §  
Kaavoituslautakunta xx.xx.2016 §  
Kaavoituslautakunta xx.xx.2016 §  
Kaavoituslautakunta xx.x.2016 §  
Kaupunginhallitus xx.xx.2016  
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2016

## 1. PERUSTIEDOT

### 1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa ja rajoittuu etelässä Oikotiehen ja pohjoisessa rautatiehen. Länsipuolella on Lidl:n liiketontti ja itäpuolella viheraluetta.



*Kaava-alue on osoitettu ehyellä punaviivalla.*

*Lähivaikutusalue on osoitettu ehyellä sinisellä viivalla.*

### 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä xxxxx asemakaavan muutos.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa liikerakennusten tontti aluelle, jossa voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu viheraluevarauksia (VL, PL). Tontille on tarkoitus rakentaa liiketiloja yhteensä enintään 3000 kerrosala-m<sup>2</sup>, joten on kysymys vähittäiskaupan suuryksiköstä.

Kaavamuutoksella kumotaan osa kaava-alueesta, joka on osoitettu viheralueeksi.

### 1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT
  - 1.1 Kaava-alueen sijainti
  - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
  - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
  - 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä
2. TIIVISTELMÄ
  - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 2.2 Asemakaava
- 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
- 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
  - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
  - 3.2 Suunnittelutilanne
- 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
  - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
  - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
  - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
- 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
  - 5.1 Kaavan rakenne
  - 5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa
  - 5.3 Kaavan vaikutukset
  - 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset
  - 5.5 Nimistö
- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
  - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
  - 6.2 Toteutuksen ajoitus
  - 6.3 Toteutuksen seuranta

## 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos aloitettiin CastorCon Finland Oy:n aloitteesta.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 25.5.2016 § x ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman merkitty tiedoksi. Samalla lautakunta käsitteli myös kaavaluonnosta ja päätti asettaa se julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä x.x - x.x.2016.
- Kaavaoituslautakunta on käsitellyt kaavaehdotusta xx.x.2016§ x ja päätti asettaa se nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x.x - x.x.2016.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xx.x.2016 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta piirustus numero xx-16, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialueen, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)
- suojaviheralueen (EV).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### **Alueen yleiskuvaus**

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa ja rajoittuu Oikotiehen ja rautatiehen. Suunnittelualaue on rakentamaton ja kokonaisuudessa umpeenkasvanutta rehevää sekametsää. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

#### **Luonnonympäristö**

Metsää ja ryteikköä kasvavalla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Alueesta on tehty luontoselvitys. Liite, Carpelanin taskut, luontoselvitys 2011, Silvestris luontoselvitys Oy.

#### **Rakennettu ympäristö**

Alue on rakentamaton.

#### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen yhteydessä on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

#### **Liikenne**

Liikenne alueelle tapahtuu Oikotietä pitkin.

## Maanomistus

Suunnittelualue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

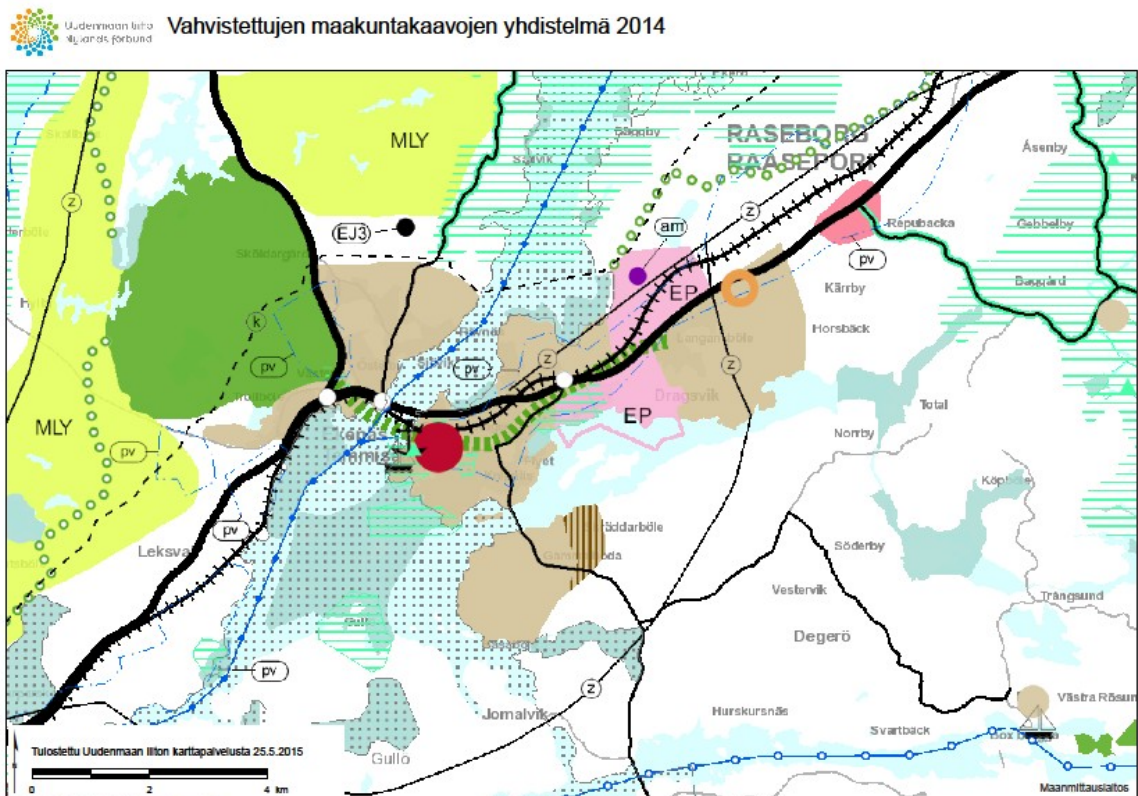
## Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyisessä asemakaavassa alue on viheraluetta, jota ei ole kunnostettu taikka rakennettu.

### 3.1. Suunnittelutilanne suunnittelualueen oloista

#### Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä.

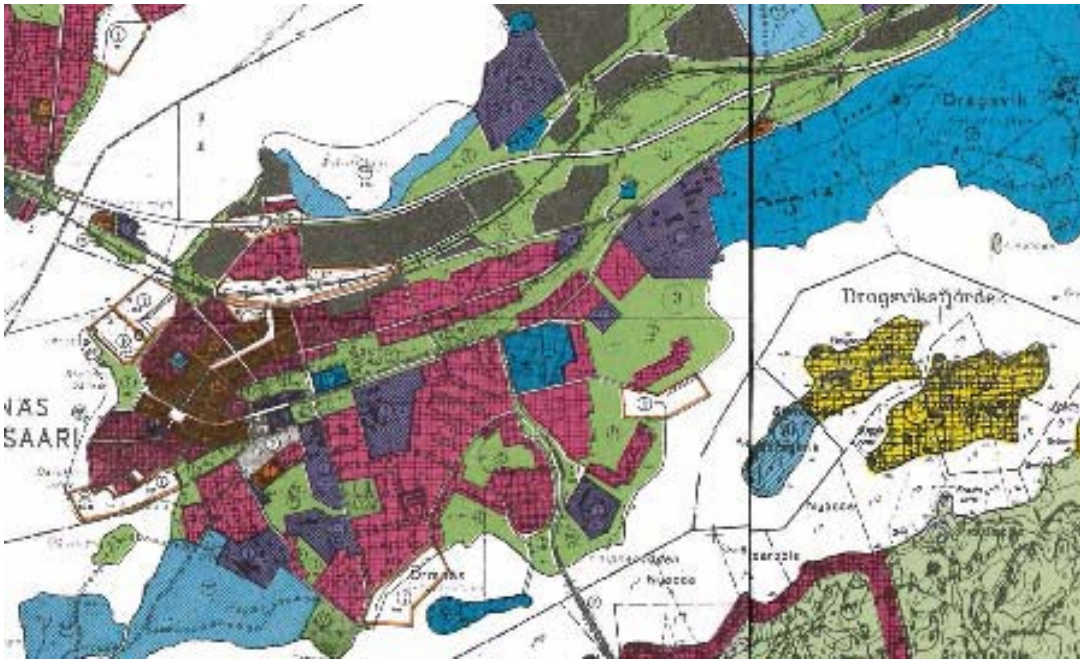


Maakuntakaavan mukaan alue on varattu

- taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena

## Yleiskaava

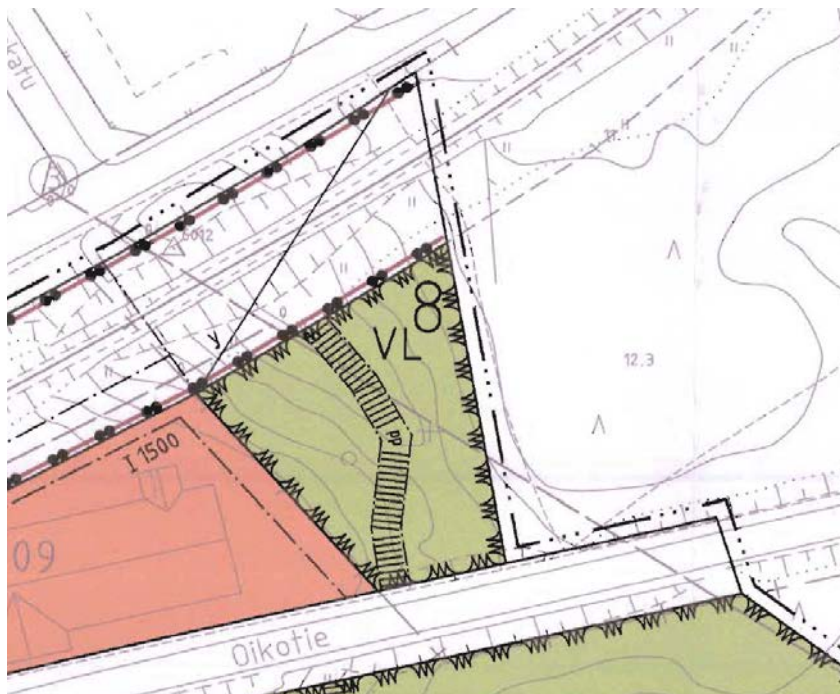
Alue sisältyy Tammisaaren lähiseutukaavaan, yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



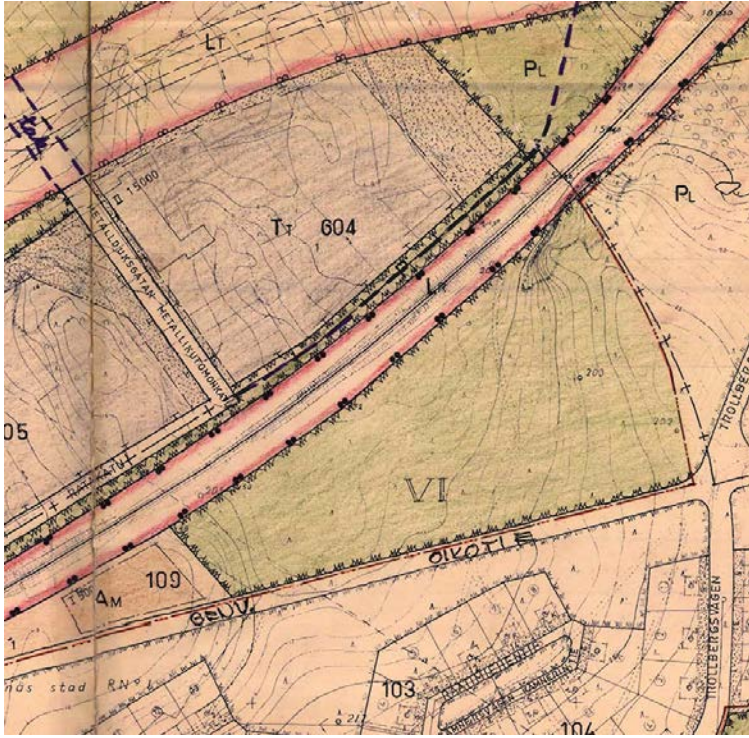
## Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 909-72, hyväksytty 29.9.2008 (länsiosa)
- asemakaava 141-25, hyväksytty 9.11.1968 (itäosa)



Voimassa olevan asemakaavan mukainen länsiosa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka kautta kulkee yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen varaus. Varaus jatku rautatien ylitse.



Voimassa olevan asemakaavan mukainen itäosa alueesta on osoitettu puistoalueeksi (PL).

### **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin pohjakartta, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin CastorCon Finland Oy:n aloitteesta.

### **4.2. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osallisia kaavaprosessissa ovat**

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikki kaupungin asukkaat.

#### **Osallistumisen järjestäminen**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille xxx
- Asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla x.x.2016.
- Asemakaavaehdotus on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla x.x.2016 (MRA 27 §).

#### **Viranomaisyhteistyö**

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentoitavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

### 4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa liikerakennusten tontti alueille jossa vanhassa asemakaavassa on voimassa viheraluevarauksia (VL, PL). Tontille on tarkoitus rakentaa liiketiloja yhteensä enintään 3000 kerrosala-m<sup>2</sup>, joten on kysymys vähittäiskaupan suuryksiköstä.

Kaavamuutoksella kumotaan osa kaava-alueesta, joka on osoitettu viheralueeksi.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialueen, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)
- suojaviheralueen (EV). Tämän alueen kautta osoitetaan ulkoilureitti pitkin rajan vartta.

### 5.2. Kaavan vaikutukset

#### ***Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön***

Oikotiehen kiinni sen pohjoispuolella oleva vihealue poistuu, mutta väylä pohjoisempaan radan varrella olevalle viheralueelle säilyy. Vaikutukset vähäiset.

#### ***Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon***

Ei vaikutusta.

#### ***Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin***

Ei vaikutusta.

#### ***Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen***

Asemakaava parantaa keskustan palveluja ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Suojaviheralueen kautta radan vartta pitkin kulkeva ulkoilureitti säilyttää yhteyden viheralueelle koilliseen.

#### ***Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön***

Oikokadun suuntainen korttelirakenne Lidlistä ns, painotalokortteliin eheytyy.

#### ***Kaupan olosuhteisiin***

Kaupunki on pohjoissataman suunnittelun yhteydessä teettänyt selvityksen kaupan sijoittumisesta Tammisaaressa. Selvityksen mukaan vähittäiskaupan uusien liiketilojen tarvu vuoteen 2020 mennessä on suuruusluokkaa 11 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2030 mennessä 27 000 k-m<sup>2</sup>. Vuoteen 2030 uusien päivittäistavarakaupan liiketiljone tarve on noin 3 500 k-m<sup>2</sup> ja muun erikoiskaupan 23 500 k-m<sup>2</sup>. Suuria tiloja vaativan erikoiskaupan tilatarve on 7 500 k-m<sup>2</sup> ja muun erityiskaupan 16 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos on sopusoinnussa selvityksessä esitettyjen tilatarveodotusten kanssa.

### 5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

### 5.4. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.



## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja kaavamääräysten lisäksi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä.

### **6.2. Toteutuksen ajoitus**

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 25.5.2016

Simon Store

kaupunkisuunnitteluarkkitehti